

2713-2025 (10 03 00)

Poikkeamislupa; Autotallin uudisrakentaminen, Moikoinen (P 2025-153)

Konsernihallinto, lakipalvelut, ympäristöjuristi Jenna Härkönen 15.8.2025:

Rakennuspaikka ja sen sijainti

Moikoinen (51), korttelin 72 tontti 11, pinta-ala 2591 m²

Osoite: Honkaistentie 40

Rakennushanke

Rakennetaan autotalli, kerrosala 81 m² (kerrosala 250 mm mukaan 78 m²)

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan 17.3.2007. Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat kaavamääräykset:

AO: Erillispientalojen korttelialue.

a50+t50: Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun auton säilytyspaikan kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetrimäärän. Auton säilytyspaikka ja talousrakennus on rakennettava erillisinä yksikerroksisina rakennuksina.

200: Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Poikkeukset AKL 58 §:

- Autotalli ylittää rakennusalan rajaa pohjoiseen 4 m, 28 m² + katos itään 0,6 m, 4 m²
- Autotalli ylittää auton säilytyspaikalle osoitetun kerrosalan neliömetrimäärän (sallittu 50 m², rakennetaan 78 m²).
- Tontin kokonaisrakennusoikeus ylittyy 5 m², autotalli käyttää tontin muuta rakennusoikeutta 28 m².

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit itse ja toimittanut naapureiden puoltavat kannat hakemuksen liitteenä.

Asianosaisten laajempi kuuleminen ei ole tarpeen (RakL 64 § ja MRA 86 §).

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee Moikoisten pohjoisrannalla erillispientalojen korttelialueella. Poikkeamishakemuksessa on kyse autotallin uudisrakentamisesta. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala auton säilytyspaikalle, ja rakennus-

alalle on osoitettu rakennusoikeutta 50 k-m². Hakemuksen mukaan autotalli ylittää rakennusalan rajaa pohjoiseen 4 metriä eli 28 m² ja katos ylittää rakennusalan rajaa itään 0,6 m eli 4 m². Kaavassa auton säilytyspaikalle osoitettua rakennusoikeutta ylitetään 28 k-m². Lisäksi on tarkoitus rakentaa asuinrakennus, joka osaltaan ylittää rakennusalan rajaa, ja ullakon tasolla kerrosalaan laskettava ala ylittää asemakaavan määräystä vähäisesti. Nämä poikkeamiset ratkaistaan vähäisinä rakentamisluvan yhteydessä. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta asuinrakennukselle 250 m², auton säilytyspaikalle 50 m² sekä talousrakennukselle 50 m². Hakemuksen mukaan asuinrakennuksen kerrosala (250 mm mukaan) on 237 m² ja peruskorjattavan rantasaunan 40 m². Näin ollen autotalli käyttää kiinteistön muuta rakennusoikeutta 28 m². Kokonaisrakennusoikeuden ylitystä muodostuu 5 m² eli 1,4 %:a, mitä voidaan tässä kohteessa vielä pitää hyväksyttävänä. Kaupunginmuseo ja kaavoitus ovat rakentamislupahakemukseen antamissaan lausunnoissa todenneet, että autotallia tulisi pienentää asemakaavan sallimiin rajoihin. Kaavoituksen näkemyksen mukaan autotalli on tyyliltään alueelle sopiva, mutta suuren kokonsa vuoksi alueen mittakaavasta poikkeava. Poikkeamislupahakemuksen mukaan autotallissa on kolme autopaikkaa, ja hakemusta on perusteltu tilatarpeilla ja autoilupihan järjestelyillä. Vaikka autotallin kerrosala ylittää auton säilytyspaikalle osoitetun kerrosalan, tontin kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylity huomattavasti ja poikkeaminen on myönnettävissä. Autotallin ulkoonäköön liittyvät seikat ratkaistaan rakentamisluvassa.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (RakL 57 §).

Liite 1

Asemapiirros 19.6.2025

Asunto- ja kehittämisjohtaja Christina Hovi:

Päätös

Päätin myöntää hakemuksen ja 19.6.2025 päivätyn asemapiirroksen mukaiset autotallia koskevat poikkeukset.

Samalla päätän, että hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 3.1 §:n mukaisesti 950 euroa.

Päätöksen voimassaolo

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Christina Hovi

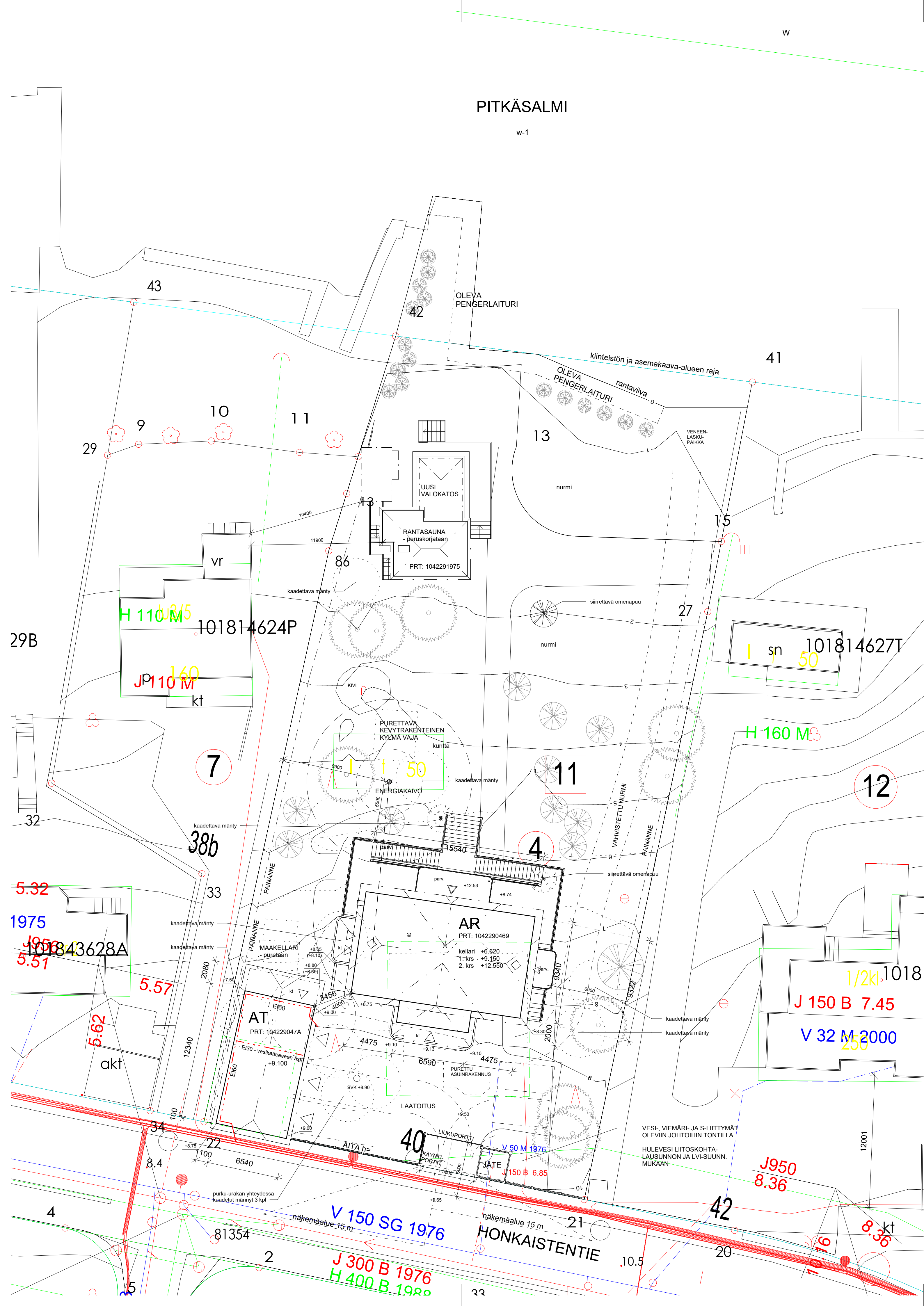
Asunto- ja kehittämisjohtaja

Valitusosoitus on päätöksen liitteenä

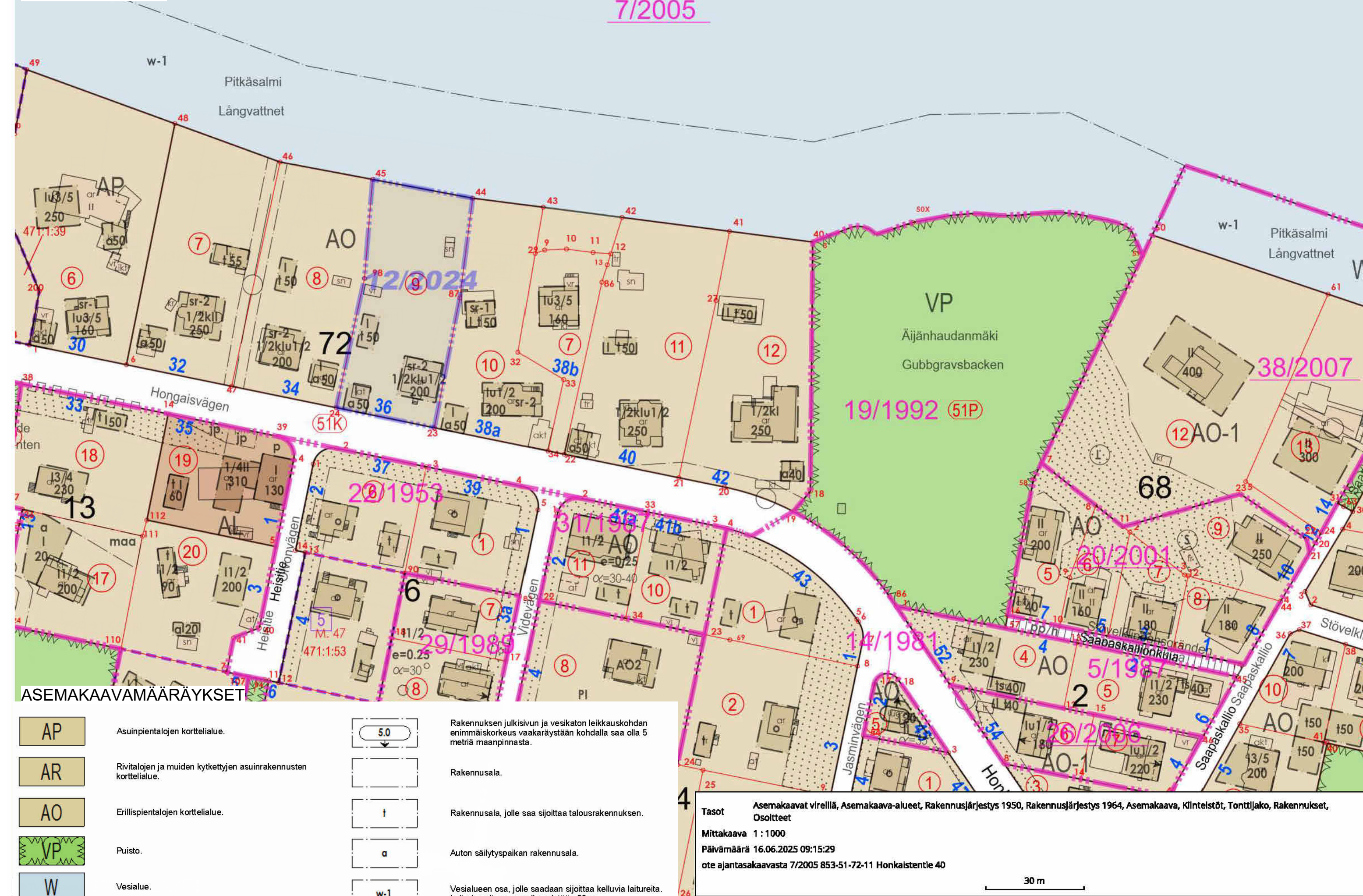
Turun kaupunki	§	Päätöspöytäkirja	3
Kaupunkiympäristö, asuminen Asunto- ja kehittämisjohtaja	19	19.08.2025	

Jakelu

tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
 tied Kaupunkiympäristö, kaavoitus keskusta-alue
 tied Kaupunkiympäristö, kaavoitus keskustan ulkopuolinen alue
 tied Kaupunkiympäristölautakunta
 tied Rakennus- ja lupalautakunta
 tied Kuusisto Jarkko
 tied Leppänen Terhi



ASEMAKAAVAOTE



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

AP	Asuinpientalon korttelialue.	5.0	Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkuskohdan enimmäiskorkeus vaakarajastaan kohdalla saa olla 5 metriä maanpinnasta.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.		Rakennusala.
AO	Erillispientaloiden korttelialue.	t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
VP	Puisto.	a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
W	Vesialue.	w-1	Vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa kelluvia laitureita. Laiturien pituus saa olla enintään 20 m.
	Eri kaavojen välinen raja.	w-2	Vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa kelluvia laitureita. Laiturien pituus saa olla enintään 20 m. Alue on varattu Moikoinen-11. korttelin ja -72. korttelin tonttien 1, 2 ja 3 käyttöön.
	Kaupunginosan raja.		Katu.
	Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.		Sijainnillaan ohjeellinen ulkokuoretti.
	Osa-alueen raja.		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
72	Korttelin numero.		Katusuuren rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Pitkäsalmi	Alueen nimi.		Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen rakennusala. Tällä rakennusallalla oleva rakennus on säilytettävä. Rakennuksessa saa suorittaa korjaus-, muutost- tai lisärakentamistoimia julkisivujen tylin ja vesikaton perusmuodon säilyttäen. Asuinrakennuksissa ulkokuorella ja kellarikerroksessa saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
200	Rakennusnoikeus kerrosalaneliömetreinä.	str-1	Kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta merkittävän rakennuksen rakennusala. On toivottavaa, että rakennus säilytetään. Rakennuksessa tai sen osassa suoritettavien korjaus-, muutost- tai lisärakentamistoimien tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
a50H50	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun auton säilytyspaikan kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetrimäärän. Auton säilytyspaikka ja talousrakennus on rakennettava erillisinä yksiköinä rakennuksina.	str-2	Rakentaminen on sovitettava alueen luontaisiin piirteisiin. Rakennusten perustamistasassa tulee huomioida tulvakorkeus. Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään tasolla +2.65 m (N2000). Talousrakennuksen rakennusnoikeus ei saa yleistä asuinrakennuksen rakennusnoikeuden.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Talousrakennuksessa saa olla esim. sauna, harrastetila tai varasto. Pöydäsiimeen rajoittuvat tontit ovat istutusta puistomaisesti. Auton säilytyspaikoilta ei saa olla suoraan liittyviä Honkaistentielle. ALIOPAIKAT: AP-korttelialueella 2 apisasunto AR-korttelialueella 1.5 apisasunto AO-korttelialueella 2 apisasunto
1/2kl	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalan luettavaksi tilaksi.		MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:
lu3/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ulkokuorella saa käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi.		

Pinta-alalaskelma

Tontin pinta-ala 2591 m ²				
Rakennusnoikeus 250 + a 50 + t 50 m ² = 350 m ²				
	Huoneisto-ala	Kerrosala	Kerrosala (250 mm)	Kokonais-ala
AR	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
k	144 m ²	158 m ²	157 m ²	144 m ²
u	78 m ²	81 m ²	80 m ²	169 m ²
yht.	235 m ²	254 m ²	237 m ²	123 m ²
AT	69 m ²	81 m ²	78 m ²	436 m ²
rantas.	35 m ²	40 m ²	40 m ²	81 m ²
YHT.	339 m ²	375 m ²	355 m ²	40 m ²
				557 m ²

Autotalli käyttää kiinteistön muuta rakennusoikeutta 28 m². Seinärakenteen 250 mm ylittävä osa yht. 4 m².

Rakennusnoikeuden ylitys 5 m² = 1,4 %

Piha
Autopaikat: autotallissa kolme autopaikkaa. Kotitalousjätteen keräys
Olevia puita kaadetaan rakentamis- ja piha-alueelta 9 kpl (mäntyjä). Yksi omenapuu siirretään rakentamisalueelta, lähemmäs rantaa. Muut uudet istutukset erillisen istutussuunnitelman mukaan.
Hulevesien käsittely tontilla ja/tai johtaminen hulevesiviemäriin LVI-suunnitelman mukaan.

Poikkeukset
ERILLIEN POIKKEAMISLUPAHAKEMUS 853-2025-153

- Rakennusalan ylitykset: AR ylittää rakennusalan rajaa pohjoiseen 4,5 m.
- AT ylittää rakennusalan rajaa pohjoiseen 4 m 28 m² + kt, itään 0,6 m 4 m².
- Kokonaisrakennusnoikeuden ylitys 5 m², 1,4 %, autotalli käyttää kiinteistön muuta rakennusoikeutta 28 m².
- Ullakon tasolla kerrosalaan laskettava ala ylittää asemakaavan määräystä (½kl/½) 1 m².

Perustelut: tilatarpeet, autoliipahan ja rakentamisen aikaiset järjestelyt

Asuinrakennus AR

Rakennuksen paloluokka	P3
Kerrosluku:	3
Vesikeskuslämmitys, vesikiertoinen lattialämmitys. Puusäilytyslahti, maailmapöytäpöytä. Apulämmönlähtö sähkökierrosta varajasssa. Koneellinen ilmanvaihto lämmön talteenotolla.	
Rakennus kytketään sähkö-, vesi-, viemäri- ja televerkkoon.	
Sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet kaikissa asuinhuoneissa ja vähintään 1 kpl / 60 ha-m ² .	

Autotalli AT

Rakennuksen paloluokka	P3
Kerrosluku	1

Rantasauna peruskorjaus

Rakennuksen paloluokka	P3
Kerrosluku	1
Perustuksia korotetaan, eristeet uusitaan, huonejärjestyksen muutos, julkisivumuutokset ikkuna- ja ovimuutokset. Uusi valokatteinen katos.	

Tunnus	Suunn.	Hyväks.	Muutos	Päiväys
A	JB		Täydennetty	2025-08-09

Rakennuslupatunnus: 2025-391	Korttel / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintä	Korkeusjärjestelmä N2000
51 Moikoinen	72	11		
Rakennuslupamäärä			Piirustaja	Juokseva numero
Uudisrakennukset ja rantasaunan peruskorjaus			Pääpiirustus	1/9
Rakennuksen numero / Rakennuksen numerot / Rakennuslupatunnus / Rakennuslupamäärä				
PRT: AR 1042290469, AT 104229047A, S 1042291975				
Rakennuskohde			Piirustuksen sisältö	mittakaava
Mansion M			Asemapiirustus	1:200
Honkaistentie 40				
20900 Turku				
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero		Työnumero	Piirustuksen tunnus	muutos
ARKKITEHTITOIMISTO JOUNI BERG	Maastienkatu 7 20400 Turku 0407420740 jouni@jouniberg.fi	0125	A101	A
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys		Suunnitteluala	Tiedosto	
Jouni Berg, Arkkitehti SAFA			0125_Honkaistentie 40	
	19.6.2025			

Kooste poikkeamispäätöksistä

Pitkäsalmi

Vähäheikkilä

Pitkäsalmi

Pitkäsalmi

Pitkäsalmi

051 MOIKOINEN

200 m

TURUN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, kaavoitus
Karta laadittu 01.04.2025

Poikkeamispäätöksen alainen kohde P 2025-153

Poikkeamispäätöksen alainen kohde P 2025-153

TURUN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, kaavoitus
Kartta laadittu 01.04.2025

Kaupunkiympäristö, asuminen
Asunto- ja kehittämisjohtaja

19.08.2025 § 19

2713-2025

VALITUSOSOITUS POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖKSESTÄ / SUUNNITTELUTARVEALUEEN SIJOITAMISPÄÄTÖKSESTÄ

Valitusoikeus	Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella. Valitusoikeus on: - viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, - sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, - sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa, - sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, - kunnalla, - naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa, - muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa. Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.
Valitusviranomainen	Hallintovalitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle. Postiosoite: PL 32, 20101 Turku Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2 – 4, 20101 Turku Sähköpostiosoite: turku.hao@oikeus.fi Sähköinen asiointi: Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet Faksinumero: 029 5642 414 Puhelinnumero 029 5642 400 Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: arkisin klo 8.00 – 16.15
Valitusaika ja sen alkaminen	Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.
Päätöksen antaminen	Päätös on annettu tiedoksi julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla
Valituksen muoto ja sisältö	Valitus on tehtävä kirjallisesti. Sen voi toimittaa myös sähköisesti. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava: - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - perusteet, joilla muutosta vaaditaan. Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, tulee ilmoittaa myös sähköpostiosoite. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Valitukseen on liitettävä:

	- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä - todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu vi-ranomaiselle.
Oikeudenkäyn-timaksu	Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmak-sulaissa (1455/2015) säädetään, https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455